

artplan

[atelier de arhitectura]

SC ARTPLAN SRL

Timisoara, Bv. Eroilor de la Tisa nr. 7° sc. C ap. 32

Tel. 0722 758998

Tel. 0732128120

atelier.artplan@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL : AMENAJARE PIATET PUBLIC I
PIETONAL ZONA TEATRULUI VECHI, ORAVIȚA**

Beneficiar: **Primaria orașului ORAVIȚA, Consiliul Local ORAVIȚA**, str. 1
Decembrie 1918, nr. 60, cod po tal 325600, oraș Oravița, jud. Caraș-Severin

Nr. proiect: **215/2015**

Proiectant: **S.C. ARTPLAN S.R.L.**,

Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa nr. 7A sc. C ap. 32, tel. 0732 128120, e-
mail atelier.artplan@gmail.com

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.**

Data elaborării **octombrie 2014-iunie 2015**

B?C? **OBIECTUL LUCRARI**

Prezenta documentatie s-a elaborat la comanda beneficiarilor, Primaria orașului ORAVIȚA, Consiliul Local ORAVIȚA.

P.U.Z. –ul propus are in vedere amplasamentul localizat in centrul orasul ui Oravita, judetul Caras-Severin, zona teatrului vechi, o zona mixta de locuire si functiuni complementare situata in centrul istoric al orasului, in interiorul Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134, UTR 2 conform PUG.

Obiectivul general este imbunatatirea urbanistica prin reamenajarea unui spatiu public central, prin identificarea de solutii de amenajare arhitecturala si peisagera integrate, conforme cu normele si prescriptiile contemporane ce trateaza interventile in zone istorice protejate, respectiv definirea categoriilor de interven ii ce se vor realiza ulterior aprob rii prezentei documenta ii P.U.Z..

Obiectivele sociale sunt :

- **accesibilitatea** - cresterea gradului de accesibilitate pentru toate categoriile sociale, gupe de varsta, pesoane cu disabilitati, cresterea

gradului de accesibilitate a dotarilor si serviciilor in sit istoric protejat si zona cu pronuntat caracter turistic

- **incluziunea** - cresterea gradului de incluziune sociala si intarirea spatiului public ca spatiu de intalnire intre riverani si vizitatori
- **atractivitatea** - cresterea atractivitatii pentru localnici si vizitatori, intarirea identitatii zonei, cresterea atractivitatii pentru populatia activa si pentru agentii economici cu profil adecvat

Obiectivele specifice sunt :

- Utilizarea mai eficienta a suprafetelor existente
- Amenajarea spatiilor de tip piateta indicate sau identificate suplimentar
- Valorificarea elementelor de cadru natural existente
 - Eficientizarea zonelor de acces catre institutii publice sau centre de interes comercial
- Pozitionarea chioscurilor pe domeniul public si stabilirea unor criterii minime de amplasare
- Corelarea raportului intre zone de mobilitate alternativa, zone de sedere/mobilitate pietonala si zone de trafic auto si transport public raportate la tipuri diverse de functiuni propuse la nivelul parterelor
- Definirea unui concept de iluminat public
- Stabilizarea caracterului istoric prin suprafete si materiale adecvate
- Stabilirea unui caracter inovativ/contemporan/functional/durabil a designului de mobilier urban
- Definirea solutiilor pentru zonele de intersectare a fluxurilor de trafic pietonal, auto si velo precum si introducerea si corelarea zonelor de trafic auto diminuat
- Intarirea mobilitatii alternative si reducerea impactului traficului auto asupra spatiului public si locuirii, respectiv mentinerea nivelului redus de trafic auto individual

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca, in urma analizarii situatiei existente, sa defineasca prin propuneri si reglementari elementele urbanistice necesare eliberarii autorizatiilor de construire.

B?D? **SURSE DE DOCUMENTARE**

- Planul Urbanistic General elaborat de CASE S.A RESITA. în anul 1995.
- Baza topografic utilizat pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografic realizata in Sistem de Proiectie Stereografic 1970 de PFA MATEI BOGDAN STEFAN, proiect nr. 203/2014 ;
- date bibliografice (Ionel Bota, „Monografia oraşului Oraviţa”, ed. Tim., Reşiţa, 2008; Ionel Bota, *Istoria Teatrului Vechi din Oraviţa*, vol. I, 1817 - 1940, Editura Timpul, Reşiţa, 2003)
- Regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu pentru zona istorica (http://www.sibiu.ro/ro2/pug/PUG_Sibiu_rlu_zona_istorica_feb2001_1.pdf)
- P.U.Z.C.P.- ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD (http://www.primariaarad.ro/files/hotariri/a_Anexa_PUZ_monumente_protejate_MEMORIU_GENERAL.pdf)
- fotografiile de epoca puse la dispozitie de catre beneficiar
- studii facute in cadrul Scolii de Vara editia 2014 organizate de Asociatia PAO Ateier Experimental Potoc sub titlul "Oravita in strada"

- studii urbanistice realizate de studentii Facultatii de Arhitectura si Urbanism din Timisoara - septembrie 2014 - proiect de verificare cu tema "Reamenajarea spatiului urban aferent teatrului din Oravita ca spatiu public activ, multifunctional, suport pentru activitati cultural-artistice"
- date culese pe teren in perioada septembrie-noiembrie 2014
- Autorizatia de demolare nr. 28/21.10.2014 privind imobilul (cladire-depozit) aflat in stare avansata de degradare aflat pe strada M. Eminescu, care permite astfel realizarea unei pietete in fata Teatrului vechi

BAZA PROIECTARII

Documentatia este intocmita in conformitate cu *Ghidul privin Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000* aprobat prin Ord. 176/N/2000 de M.L.P.A.T., avand ca si cadru legal : Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,, Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata), Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata), Legea administratiei publice locale (nr. 69/1991, republicata), Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998), Legea privind exproprierea pentru utilitate publica (33/1994), Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (7/1996), Legea privind calitatea in constructii (10/1995), Legea privind protectia mediului (137/1995, republicata), Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997), Legea apelor (107/1996), Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (213/1998), Legea privind regimul concesiunii (219/1998), Legea privind zonele protejate (5/2000), Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice, Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National, HGR nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, HGR nr. 63/1994 ; HGR 163/1997 ; HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii, Codul Civil, Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, Legea 84/1996, HGR nr. 611/1997, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", Legea nr. 422/2002 pentru protejarea monumentelor istorice

Planul a fost intocmit pe baza datelor puse la dispozitie de catre beneficiari.

C? STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei, potential de dezvoltare

Amplasamentul care face obiectul PUZ este localizat in centrul istoric al orasului Oravita, judetul Caras-Severin si cuprinde zona teatrului vechi, o zona mixta de locuire si functiuni destinate institutiilor, serviciilor si comerului

situata in interiorul Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134, UTR 2 conform PUG.

Amplasamentul este strabatut la Nord de strada Mihai Eminescu, continuata spre vest de Piata Unirii respectiv de strada 1 Decembrie 1918, la Sud de DN 57 B (strada Mihai Novac, Piata Revolutiei din Decembrie, str. Emanoil Gojdu) si este sub-traversat de canalul ingropat Oravita.

Fondul construit existent este caracterizat de tesutul neregulat al strazilor si parcelelor, cu constructii traditionale in regim de inaltime parter sau parter + etaj in care s-au inserat cateva constructii reprezentative destinate altor functiuni decat aceea de locuire: teatrul, primaria, sediul UFET, etc. Structura constructiilor este zidaria portanta realizata din piatra calcaroasa locala sau caramida, cu plansee din lemn, sarpante din lemn si invelitoare predominant din tigla ceramica. Locuintele istorice nu prezinta un grad ridicat de confort.

Parcelarul zonei este cel istoric, dezvoltat vernacular in vale, cu trasee de strazi pitoresc organizate pe relieful natural ce vorbesc despre memoria locului, fapt ce confera amplasamentului un caracter deosebit de valoros si demn de conservat. Fatadele dinspre strazile principale evidentiaza atitudinea oamenilor si nevoia acestora de a se adapta unei vieti urbane insa, in spatele acestora, in peisajul denivelat, oamenii isi pastreaza obiceiurile din spatiul rural pe care l-au parasit, micile constructii de tip anexe aducand aminte de gospodaria traditionala. Legatura cu natura a fost mereu un factor determinant, generator de forme si elemente de limbaj, de emotie; aceasta legatura este mentinuta in tesutul organic al orasului vechi, idiciile unui caracter ruralin puternica simbioza cu mediul natural regasindu-se la tot pasul. Lipsa perfectiunii este generata de afirmarea nevoilor specifice ale omului si de conditionarile cadrului natural. Asupra acestui caracter echilibrat si bine conservat planeaza pericolul reprezentat fie de restructurarea constructiilor din cadrul parcelei dupa alte reguli, fie de amplificarea acestor anexe si densificarea tesutului.

In arealul studiat exista un numar impresionant de monumente istorice iar strict in interiorul conturului ce face obiectul PUZ se afla 8 cladiri monument:

- Teatrul Vechi - 1817 (Teatrul din Oravița s-a inaugurat în 1817, fiind prima institutie culturală din piatră din tot sud-estul Europei, ca și prima clădire din Europa luminată cu ajutorul lampilor cu acetilenă. Sala teatrului a fost concepută de arhitectul Ion Niuny, având ca model proiectul lui Platzger, inspirat de sala „Burgtheater“ din Viena, și decorat de către pictorul Francisc Knežević.)
- Primaria Veche - 1796
- Biserica Catolica - 1713
- Casa Konkz - 1840
- Sediul SETTPPL (UFET) - 1837
- Garajele UDR - 1875-1900
- Casa de secol XIX - actualmente gradinita
- Casa de secol XVIII P+1 aflata in vecinatatea stanga a teatrului

Adiacent amplasamentului se afla edificii reprezentative: Judecatoria, Politia, sediul Administratiei Fiscale, Birouri Notariale, Casa Parohiala Romano-Catolica, Sediul Bancii Transilvania, Casa de Cultura, sculptura din piatra din parcul din fata Bisericii Catolice, fapt care confera zonei un caracter atractiv din punct de vedere al fluentei publicului.

Exista in desfasurare proiecte de reabilitare si refunctionalizare pentru trei cladiri valoroase de pe amplasament:

- Primaria Veche, cladire degradata, cu proiect de reabilitare si refunctionalizare ca Muzeu al Vaii Carsului
- Fostul sediu UFET - cladire degradata, cu proiect de reabilitare si refunctionalizare cu functiuni destinate comertului, serviciilor si turismului (infocentru)
- Depozitul dezafectat D+P de pe str. Mihai Eminescu, cu proiect de reabilitare si refunctionalizare ca muzeu speologic.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul care face obiectul P.U.Z. este localizat in centrul istoric al orasului Oravita, judetul Caras-Severin in interiorul Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134, UTR 2 conform PUG. El este adiacent arterei importante de circulatie reprezentate de DN 57 B, pe latura sudica.

Terenul are regim de proprietate mixt: public si privat.

Desi zona studiata este mult mai mare, suprafata totala a terenului supus elaborarii P.U.Z. este de cca. 38.000 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul are stabilitatea generala asigurata si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care s -i pericliteze stabilitatea. El prezinta o platforma predominant orizontala in zona parcului, intre Teatru, Poitie, Judecatorie si Gradinita, prezentand o coborare spre vest (de-a lungul strazii M Eminescu spre Piata Unirii) si o urcare spre nord pe panta dealului, respectiv una spre vest (strada Damaschin Bojinca urca in paralel cu str. M. Eminescu care coboara), respectiv o usoara urcare generala spre est.

Cadrul natural constituit din dealurile inverzite si impadurite, precum si strazile pitoresti cu diferente de nivel apreciabile constituie un peisaj unic si valoros.

Pe terenul studiat exista un traseu de apa subteran - canal ingropat paraul Oravita. Prin pozitia sa el nu afecteaza functionalitatea zonei si nici dezvoltarile ulterioare.

Pe amplasament exista trei **zone verzi** bine conturate :

- parcul propriu-zis de pe str. M. Eminescu - in stare buna, functional
- scuarul aferent Bisericii Catolice - in stare acceptabila, functional
- gradina de vara a Teatrului vechi - abandonata, nefunctionala

si o multitudine de mici zone verzi reziduale, aferente traseelor de circulatie.

Atat in parcuri cat si pe traseele de strazi exista o multitudine de **arbori** cu valoare peisagera, ambientala si chiar istorica ridicata, caracteristici neexploatate.

Seismicitatea

Avand in vedere reglementarile tehnice ale normativului P100-1/2013: valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand I.M.R. = 225 ani si probabilitate de depasire in 50 de ani este $a_g = 0,20g$ si perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7$ sec. Prevederile SR 11100/1-1993 incadreaza acelasi teritoriu in zona seismica 8,0.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 este in zona Oravita de -0,8/-0,9 m fata de cota terenului natural sau decapat.

Din punct de vedere **climatic** se pot considera urmatoarele date specifice climatului temperat-continental :

Temperatura aerului :

- media lunara (maxima) : (+24 grade Celsius) – lunile iulie – august
- media lunara (minima) : (1 grad Celsius) – luna ianuarie

Precipitatii atmosferice medii multianuale - 380 mm

Vantul : directii predominante sud-est 15% si est 23%.

Stratificatia terenului

Din forajul realizat in proximitatea amplasamentului studiat stratigrafia amplasamentului poate fi descris astfel: umplutur necompactat , groas de 0,20 - 0,7 m, eterogen , cu fragmente de materiale de constructii amestecate cu sol vegetal, urmeaz un strat compus din praf nisipos, cafeniu – cenuiu, cu concretuni si intercalatii calcaroase pana la adancimea de -3,0 m si continua pana la -6,0 m cu pietris cu nisip cenuiu cu indesare medie. Incadrarea in categorii de teren, conform indicatorului de norme de deviz Ts/95 este urmatoarea:

- sol vegetal = categoria I/9, slab coeziv, manual mijlociu, mecanizat categoria (I)
- praf nisipos = categoria I/7, coeziune mijlocie, manual mijlocie, mecanizat categoria (I)
- pietris cu nisip = categoria I/17, coeziune mijlocie, manual mijlocie, mecanizat categoria (I)

Apa subterana

Nivelul superior al apei subterane a fost atins la adâncimea de 3,0 m fa de cota terenului natural (CTN).

Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observatiilor asupra fluctuatiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Totu i, apreciem c nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va dep i adâncimea de 1,5 m fa de CTN.

Concluzii si recomandari geotehnice

Din datele prezentate mai sus, precum i din cele culese cu ocazia lucr rilor de teren, pot fi sintetizate urm toarele particularitati ale amplasamentului prospectat:

- Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care s pericliteze stabilitatea constructiilor proiectate.
- Stratificatia interceptat în foraj este eterogen , dedesubtul umpluturii, groase de 0,5 m aflându-se p mânturi de natur slab coeziv , urmate de complexul nisipos (inundat, pân la adâncimea de 5,0 m).
- Apa subteran a fost interceptat la adâncimea de 3,0 m. Se apreciaz c aceasta nu va influen a (în conditii hidrogeologice normale) comportarea constructiilor, în execu ie i exploatare.
- Adâncimea de fundare optim pentru constructiile care va fi executate pe amplasament va fi aleas de c tre proiectantul de rezisten , în func ie de caracteristicile constructive i functionale ale cl dirii.
- În alegerea cotei de fundare se va ine cont i de nivelul apei subterane (deoarece p mânturile în care este cantonat apa freatic sunt de natur slab coeziv , epuismenle necesare vor fi directe).

- În urma prospecțiilor efectuate pentru cercetarea amplasamentului în cauză, poate fi trasă concluzia că, din punct de vedere geotehnic, terenul este caracterizat de condiții geologice naturale în general favorabile.
- Trebuie reținut faptul că forajele pot să nu reprezinte potențiale condiții nefavorabile de fundare, care pot apărea între acestea. Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament.
- Documentația de față nu poate servi în proiectarea efectivă a fundațiilor pentru nici una dintre construcțiile proiectate pe acest amplasament. Pentru proiectare (fazele DTAC și DE) se va întocmi un „studiu geotehnic”.

2.4. Circulația

Principala arteră rutieră este drumul național DN 57 B (Oravita-Anina), care străbate amplasamentul pe latura sudică, pe direcția est-vest. Drumul comunal DJ 571 spre Ciclova se desprinde din acesta spre sud. În interiorul amplasamentului calea de acces prezintă un caracter slab organizat, cu numeroase **disfuncționalități** :

- conflicte pieton/auto/velo cauzate de caracterul neconform al trotuarelor și absența unei restricționări stricte a vitezei
- conflicte auto/auto datorită gabaritului redus al căilor de acces pentru circulația pe două sensuri
- insuficiența locurilor de parcare, slaba lor definire, staționarea pe spațiul verde și absența unei parcuri pentru autocare, precum și existența unei construcții neconforme în parcare improvizată de pe latura sudică a parcului
- absența pistelor pentru bicicliști
- inaccesibilitatea zonei pentru persoanele cu handicap (prezența bordurilor, absența rampelor specifice)
- starea proastă a suprafeței carosabile și a trotuarelor

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este caracterizată de o funcționalitate mixtă dar preponderent rezidențială, ea încadrându-se în PUG în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, instituții, servicii și comerț. În ansamblul său, zona cuprinde :

- locuințe P-P+1E
- locuințe cu funcțiuni complementare P-P+1^E
- locuințe P+3^E (blocul de lângă parc)
- instituții și servicii publice (P+1^E),

regimul de înălțime fiind unul relativ redus.

Dacă în zona mediană și la strada caracterul urban este bine conturat, în profunzimea loturilor și mai ales la vecinătatea cu dealurile, gospodăriile au un caracter rural.

Fiind vorba de un teritoriu urbanizat în trecut, **fondul construit** se află într-o stare calitativă proastă, lucrările de restaurare sau întreținere realizându-se în timp doar la edificiile considerate importante (Teatrul, Judecătoria, Politia, etc.). Totodată, sunt prezente următoarele **disfuncționalități** :

- intervenții noi neconforme la clădiri cu valoare istorică și estetică
- existența construcțiilor anexe improvizate, neconforme
- construcții amplasate neconform :

- a) cladire parter (fost depozit) in stare avansata de degradare, demolata partial, avand obtinuta Autorizatie de demolare (A.D. nr. 28/21.10.2014) care greveaza spatiul din fata cladirii teatrului
- b) fosta statie pentru transport in comun extinsa si refunctionalizata in bar cu terasa - constructie neconforma cu regulamentele de construire impuse in situri istorice
- c) garaj pentru 2 locuri, din placi de beton armat amplasat pe zona verde aferenta str. M. Eminescu

Cu exceptia celor doua **zone verzi** functionale ca atare (parcul si scuarul din fata Bisericii Catolice), zona verde este constituita preponderent din spatii verzi reziduale, neamenajate, rezultate in urma parcelarii si trasarii drumurilor, necultivate si nevalorificate la realul lor potential. Neexploatarea potentialului tuturor zonelor verzi, a arborilor existenti si necorelarea acestora in cadrul spatiului public constituie **disfunctionalitati**.

Regimul juridic

Pe amplasament exista terenuri aflate in proprietatea publica si in domeniul privat.

Terenurile in proprietate publica sunt :

- de interes national (DN 57 B, parcela Teatrului si gradina de vara aferenta)
- de interes judetean (str. Ciclovei)
- de interes local : strazile, piatetele, spatiile verzi din interiorul perimetrului, parcela gradinitei, Primaria Veche

Terenurile proprietate privata sunt parcelele si cladirile aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Dintre acestea, trei sunt de interes local :

- cladire parter (fost depozit) in stare avansata de degradare, demolata partial, avand obtinuta Autorizatie de demolare (A.D. nr. 28/21.10.2014) care greveaza spatiul din fata cladirii teatrului
- fosta statie pentru transport in comun extinsa si refunctionalizata in bar cu terasa - care greveaza parcare din sud
- garaj pentru 2 locuri, din placi de beton armat care greveaza zona verde aferenta str. M. Eminescu

, intentionandu-se trecerea acestora in domeniul public.

2.6. Echiparea edilitara

Din punct de vedere edilitar, traseele principale existente secondeaza traseele stradale de pe amplasament.

Alimentarea cu apa si canalizare menajera

Terenul in cauza, are asigurate utilitatile de apa si canal. Pentru modernizarea acestora exista proiectul *Reabilitarea si extinderea conductelor de aductiune, retelelor de distributie si retelelor de canalizare din Oravita* - Proiect nr. CS-CL-10 din 2013 intocmit de Consortiu S.C. Eptisa Romania S.R.L. si Eptisa Servicios de Ingenieria S.R.L., avand ca beneficiar pe S.C. AQUACARAS S.A.

Energie electrica si telefonie

Pe amplasament exista retea de alimentare cu energie electrica si telefonie, aeriana. Prezenta stalpilor si a retelei aeriene constituie o disfunctionalitate.

Exista iluminat stradal coerent in zona parcului, in rest acesta este slab definit.

Nu exista retea de alimentare cu energie termica si gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu – aspecte relevante ale stării actuale

Ansamblul urban studiat este rezultatul urbanizării etapizate. El păstrează vechea parcelare istorică, organică, iar drumurile și caile de acces actuale s-au suprapus pe fostele trasee existente.

În zona de locuințe joase, P-P+1^E de pe pantele dealurilor, relaționarea cadrului construit cu natura este tipică vechii organizări rurale, casa la stradă, grădina în spatele lotului.

Funcțiunile existente nu reprezintă surse emitoare de noxe sau reziduuri poluante, ele fiind destinate predominant locuirii, și complementar serviciilor, instituțiilor și comerțului.

Pe lângă zonele verzi amenajate, în cadrul ansamblului studiat au rămas însă insule de spațiu verde rezidual, neamenajate și aflate într-o relație absolut aleatorie cu țesutul construit, zone pentru care ritmul excesiv de accelerat al creșterii urbane reprezintă un pericol continuu. Printr-o strategie facil aplicabilă, zonele verzi ar putea fi protejate și valorificate într-o coerentă relaționare cu drumurile și spațiul construit.

Pe amplasamentul studiat există valori de patrimoniu (aflate pe lista monumentelor istorice) care ar necesita protecție, precum și ambiențe cu potențial de atracție turistică. puncte de atracție turistice. Întreg ansamblul face parte dintr-un sit istoric protejat - Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134.

Depozite de deseuri menajere:

În cazul acestei zone, nu apar deseuri industriale sau reziduuri cu potențial contaminant.

Identificarea surselor de poluare, în special a celor cu pericol major pentru populație, vegetație și animale:

Nu există.

Starea factorilor de mediu cu marcarea zonelor poluante a terenurilor degradate, etc:

Nu există zone poluante.

Zonele degradate sunt strazile și spațiile verzi a căror suprafață nu a fost întreținută în timp, dar procesul nu afectează profunzimea stratului suport (solul și subsolul).

Determinarea priorităților de intervenție, inclusiv pentru prevenirea și combaterea riscurilor naturale și antropice:

Fenomenele de eroziune naturală și antropică sunt prezente în zonele de câmpie înaltă, fiind influențate de panta, regimul hidric, structura culturilor, tehnologia de prelucrare a solului, alte activități umane ca de exemplu pasunatul excesiv și defrișarea pădurilor.

Pe amplasament nu există astfel de fenomene. Totuși, stoparea densificării zonei construite și amplificării construcțiilor anexe, precum și desființarea anexelor neconforme și fără valoare istorică se impun ca măsuri de prevenire a riscurilor și de protecție ambientală.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorită cererilor exercitate de proprietarii privați pentru funcțiuni cu caracter complementar (servicii + comerț), odată cu creșterea necesarului de locuri de parcare atât de necesare zonei (actualmente deficitar), asigurarea spațiilor verzi publice amenajate, a zonelor pietonale și pistelor de biciclete precum și

a necesitatii definirii unui spatiu public coerent, menit a sustine activitatile publice, atractivitatea, turismul si accesibilitatea si incluziunea s-a considerat oportuna practicarea unor particularizari locale in arealul studiat, ramanand insa in contextul functional mixt stipulat de PUG si in cadrul legislativ stipulat de protectia monumentelor istorice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma studiilor de fundamentare, analizand stadiul actual al dezvoltarii cu relatiile functionale existente, incadrarea ansamblului studiat in prevederile PUG, luand in considerare optiunile populatiei in contextul tendintelor de dezvoltare ale zonei, au rezultat ca necesare urmatoarele operatiuni:

- **reamenajarea unui spatiu public central, prin identificarea de solutii de amenajare arhitecturala si peisagera integrate, conforme cu normele si prescriptiile contemporane ce trateaza interventiile in zone istorice protejate**
- **consolidarea unor functiuni fara modificarea caracteristicilor functionale ale ansamblului, in scopul generarii unei coerente in relationarea functiunilor alaturate**
- **necesitatea reorganizarii circulatiei prin preluarea si modernizarea traseelor existente in scopul rezolvarii conflictelor auto/auto, auto/pieton/velo, a accesibilitatii si incluziunii**
- **salvarea si intarirea zonelor verzi existente precum si amenajarea unor spatii verzi noi**
- **necesitatea aparitiei unor ample parcari**

3.2. Descrierea solutiei propuse

Avand in vedere situarea in centrul istoric al orasului Oravita, intreaga interventie vizeaza punerea in valoare a monumentelor istorice existente, cu precadere a cladirii Teatrului, a memoriei locului si a elementelor vegetationale si minerale cu valoare peisagistico-ambientala existente, odata cu generarea unui spatiu public viu, activ si atractiv din punct de vedere turistic. Categoriile de interventie propuse constau in conservarea si reabilitarea elementelor ambientale existente, amplificarea zonelor verzi si recuperarea intregii suprafete urbane studiate prin transformarea sa intr-o zona predominant pietonala, fara neglijarea aspectelor legate de traficul rutier in ceea ce priveste dimensionarea cailor de acces, configurarea sensurilor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si relationarea cu fluxurile pietonale. Din punct de vedere al pardoselii urbane se încearcă tratarea cât mai unitara a întregii zone studiate, atât ca suprafață de rulare - carosabil cât și ca straturi de fundație. Delimitarea zonelor de trafic pietonal de cele de trafic auto se va face doar prin separatori de trafic de tipul bolarzilor din beton sau metal, fără diferențieri de material sau de structură, și doar acolo unde acest lucru este considerat neaparat necesar. Astfel, pe întreaga zona se disting doar două tipologii majore: zona de pavaj cu piatră cubică de 15 cm-majoritară, respectiv zonă de pavaj cu piatră cubică de 7,5 cm. In anumite locuri, la racordul dintre pardoselile urbane se va utiliza un dalaj/bordura

realizat din piatra naturala locala (calcar tare) in bandouri continue cu latimea de 25 cm, ca memorie a locului, acesta fiind materialul traditional, din care se vor realiza si banchetele fixe propuse. Cele dou tipuri de pavaj nu se vor separa prin borduri denivelate. O parte din zonele verzi se vor delimita de alei prin acelasi dalaj de piatra naturala cu latimea de 25 cm, secondat de banchete continue din acelasi material.

Piateta rezultata in urma demolarii cladirii-depozit se va constitui intr-un foyer exterior al Teatrului de Stat si va contine zone de coagulare a publicului, gradene care fac posibila desfasurarea unor spectacole in aer liber, terase de tip bar/cafenea in proximitatea cladirii U.F.E.T. - cladire monument care se va reabilita ulterior. La vecinatatea vestică a cladirii U.F.E.T este posibila amplasarea viitoare a unei pergole/copertina care se va detalia ulterior

Legatura inclinata dintre Piata Unirii si Piata Teatrului realizata prin strada Mihai Eminescu - Damaschin Bojinca se va reabilita integral intr-o maniera congruenta cu noua piata si se va constitui intr-un traseu punctat de doua accente:

- Un scuar cu locuri de stat in spatele Bisericii Catolice
- cladirea fostului depozit propus spre reabilitare in viitor ca muzeu al speologiei cu accesul remodelat ca o curte de primire exterioara, denivelata.

Traseul va fi secondat la nord de banchete continue adosate zidului existent care separa denivelarea existenta fata de strada Damaschin Bojinca, articulate fata de acesta prin intermediul unor jardiniere. Ele se vor realiza din materialul de constructie traditional al zonei: piatra de calcar zidita si rostuita. Peretele mentionat va capata functionalitati locale multiple, ca suport pentru: exponate artistice murale temporare, sistem vertical de parcare pentru biciclete, afisaj pentru evenimentele din viitorul muzeu, etc. La sud, traseul se va ritma prin pastrarea plantatiei de arbori in aliniament; parcul existent se remodela si extinde local, pentru a re-crea si transmite in viitor imaginea si atmosfera istorica surprinsa de fotografiile de epoca:

Traseul va continua spre est pana dupa cladirea „garaj” monument istoric, menita a se restaura si reabilita in viitor, punand astfel in valoare si gradina de vara situata in vecinatatea teatrului pe frontul nordic al strazii (aceasta este de asemenea propusa spre reabilitare completa) impulsionand astfel posibile dezvoltari ulterioare de functiuni publice in continuarea strazii Mihai Eminescu spre est.

Se va asigura un iluminat stradal adecvat, necesar pentru asigurarea unui climat de siguranta in intreaga zona studiata prin amplasarea unor corpuri de iluminat diferite in functie de caracterul local al spatiului public deservit dar congruente ca fizicalitate pentru a genera omogenitate intr-un tesut ambiental divers. Se va asigura de asemenea iluminatul artistic al cladirilor-monument si al zonelor cu caracter ambiental valoros.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul de fata propune valorificarea la maximum a cadrului natural prin protejarea si amplificarea acestuia si relationarea sa fireasca cu mediul construit.

Zonele verzi existente in parc se vor reabilita integral. Se va pastra totalitatea arborilor existenti pe amplasament si vor fi pusi in evidenta arborii batrani, valorosi din punct de vedere al instantei istorice si estetice, atat in parc cat si

de pe strazi, pietete sau scuaruri. Se va reabilita scuarul din fata Bisericii Catolice. Totodata, se va reabilita zona verde din spatele Bisericii Catolice in contextul noului desen al scuarului propus aici, precum si cea aflata in interiorul gradinii de vara a teatrului.

Se propune extinderea zonelor verzi in vecinatatea parcului pe toate din cele trei directii de dezvoltare posibile (N,S,E), prin racordare fireasca la cele existente si tinand cont de traseele pietonale existente si propuse. Arborele secular ramas in fata cladirii Teatrului de Stat se va incadra intr-un rondou vegetal bordat perimetral de banchete din piatra care se constitui intr-un loc de coagulare a publicului.

Se va remodela integral si se va extinde zona verde aferenta gradenelor propuse pe latura vestica a pietei. Pentru realizarea acestor gradene este necesara realizarea unui plan vegetal inclinat (inaltimea va creste de la vest spre est), bordat perimetral de banchete continue, parapeti de piatra, respectiv gradene.

Pentru extinderea zonelor verzi se propune demolarea parapetilor existenti la terminatia nordica si sudica a parcului, a gardului de separare cu sediul U.F.E.T. si a constructiei anexe a acestuia, pentru degajarea acceselor nou create, pe langa cladirea - depozit existenta care obtureaza spatiul din fata teatrului, care se va demola integral. Garajele din vecinatatea cladirii viitorului muzeu si constructia ce greveaza parcare de la sud sunt de asemenea propuse spre demolare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Lucruri rutiere

Preluand trasele de strazi existente, traficul auto se va reorganiza astfel :

- DN 57 B - dublu sens in Piata Revolutiei din Decembrie si str. Mihai Novac, sens unic spre Anina, respectiv sens unic spre Gara de la intersectia cu Piata Unirii
- Str. Damaschin Bojinca - sens unic de la vest spre est, in coborare
- Str. M Eminescu pe tronson vestic - sens unic de la est la vest, in coborare
- Str. M. Eminescu pe tronson estic - sens unic de la sud la nord si de la vest la est
- Realizarea unei pietete publice pietonale intre cladirea Teatrului si sediul UFET si a unui scuar in spatele Bisericii Catolice
- Realizarea unei parcarii de 26 locuri pe latura sudica a parcului si a unei parcarii de 10 locuri pe latura sa nordica

In zona pietetei publice, accesul auto va fi restrictionat prin bolarzi partial rabatabili.

In intreaga zona se va aplica restrictie de viteza la 30 km/h.

Structura rutier

Structura rutiera se refera la traseele carosabile care strabat amplasamentul, respectiv la parcare propusa la vecinatatea sudica a parcului cu Piata Revolutia din Decembrie.

Pentru structura rutier se propun doua posibile variante:

Varianta A
<ul style="list-style-type: none">• Pavaj din calupuri 15x15x15 cm pe un strat de pozare de 3...4 cm• Strat de nisip pilonat de 4 cm grosime

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Strat superior de fundatie din balast stabilizat cu ciment - 18 cm • Strat inferior de fundatie din balast – 25 cm |
|---|

<p>Varianta B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pavaj din calupuri 15x15x15 cm pe un strat de pozare de 3...4 cm • Strat de nisip pilonat de 4 cm grosime • Strat superior de fundatie din piatra sparta - 20 cm • Strat inferior de fundatie din balast – 25 cm

Suprafata urbana pietonala si carosabila

Atat in piata teatrului cat si pe traseele de strazi aferente zonei studiate, structura suprafetei pietonale nu va fi diferita de cea a zonei carosabile. In plus, in zonele pietonale pavajul din calupuri de 15x15x15 cm va alterna local cu acela mai marunt, realizat din calupuri de 7,5 cm care va realiza local un desen menit sa puna in evidenta diferenta dintre zona carosabila si cea pietonala, se va racorda la soclurile cladirilor istorice sau vor desemna texturi care accentueaza accese in cladiri sau spatii cu caracter particular.

In anumite locuri, la racordul banchetelor propuse cu noua pardoseala urbana se va utiliza un dalaj realizat din piatra naturala locala (calcar tare) in bandouri continue cu latimea de 25 cm, ca memorie a locului, acesta fiind materialul traditional, din care se vor realiza si banchetele fixe propuse. Stratificatia-suport va fi aceeaasi cu cea pentru calupurile de 15x15x15 cm.

Se propun spre reabilitare treptele existente (cu parapetii aferenti) situate la vecinatatea vestica a cladirii P+1E din stanga Teatrului, respectiv cele din gradina de vara de la est de Teatru.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

Parcelarea si utilizarea functionala

In cadrul zonei studiate, fara a modifica parcelarea si fara a schimba caracteristicile functionale - zona mixta de locuire si functiuni complementare - ale ansamblului din punct de vedere al incadrarii in PUG (UTR2) si in interiorul Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134,, se propune imbunatatirea urbanistica prin reamenajarea unui spatiu public central, prin identificarea de solutii de amenajare arhitecturala si peisajera integrate, conforme cu normele si prescriptiile contemporane ce trateaza interventiile in zone istorice protejate.

In ceea ce priveste **domeniul public exterior** se propune reamenajarea suprafetelor carosabile, pietonale, pentru biciclisti si parcare precum si a zonelor verzi, locuri de sezut si mobilier urban in scopul atingerii obiectivelor proiectului, **utilizarea functionala generala ramanand neschimbata. Ca functiuni complementare sunt permise pe domeniul public amenajarile de terase, comert stradal, infocentru turistic, arta urbana, amfiteatru pentru teatru in aer liber, parcare/inchirieri de biciclete strict in zonele indicate in plansa de reglementari urbanistice. Cu exceptia amfiteatrului, toate celelalte amenajari vor avea caracter temporar si reversibil.**

Spatiile verzi existente si propuse se vor amenaja corespunzator. **Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi** existente si propuse in PUZ-ul de fata. Singurele interventii permise sunt : alei pietonale, piste pentru biciclisti, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, si numai in masura in care servesc functiunea zonei. Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde, in special in vecinatatea parcarilor si aleilor pietonale. Ei se vor planta astfel incat sa nu stanjeneasca iluminatul natural al locuintelor.

In ceea ce priveste **constructiile apartinand domeniul public**, avand in vedere faptul ca ele sunt in totalitate monumente istorice, (Teatrul Vechi - 1817, Primaria Veche - 1796, Sediul SETTPPL (UFET) - 1837, Casa de secol XIX - actualmente gradinita), functiunea va fi adaptata conditiilor existente, punandu-se in valoare elementele istorice, alegerea functiunii facandu-se prin raportare la rezultatele studiilor istorice de caz.

In ceea ce priveste **domeniul privat** se propune mentinerea functiunii de locuire si functiuni pentru institutii, servicii si comert, incurajandu-se **amplificarea functiunilor complementare la nivelurile inferioare ale cladirilor.**

Constructiile-monument istoric (Casa Konkz - 1840, Garajele UDR - 1875-1900 si Casa de secol XVIII P+1 aflata in vecinatatea stanga a teatrului) si cele cu valoare istorica si ambientala vor fi tratate preferential, functiunea va fi adaptata conditiilor existente, punandu-se in valoare elementele istorice, alegerea functiunii facandu-se prin raportare la rezultatele studiilor istorice de caz.

Constructiile existente, dar fara elemente valoroase din punct de vedere istoric sau arhitectural si constructiile noi propuse in locul celor fara valoare istorica sau ambientala demolate vor avea functiuni de locuire si functiuni pentru institutii, servicii si comert, incurajandu-se amplificarea functiunilor complementare la nivelurile inferioare ale cladirilor.

Sunt interzise functiuni care subampart spatiile interioare excesiv sau care implica transformari radicale, prin desfiintari de ziduri si material original. Totodata, pentru intreg ansamblul, sunt interzise functiunile care densifica lotul existent, spatiile de depozitare care deservesc o retea care depaseste limitele zonei studiate, functiuni susceptibile a aduce un surplus de autovehicule sau poluare de orice fel (chimica, acustica, vizuala).

Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde privat.

Regimul juridic, circulatii, trasee

Pe amplasament exista terenuri aflate in proprietatea publica si in domeniul privat.

Terenurile in proprietate publica sunt :

- de interes national (DN 57 B, parcela Teatrului si gradina de vara aferenta)
- de interes judetean (str. Ciclovei)
- de interes local : strazile, piatetele, spatiile verzi din interiorul perimetrului, parcela gradinitei, Primaria Veche

Terenurile proprietate privata sunt parcelele si cladirile aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Dintre acestea, trei sunt de interes local :

- cladire parter (fost depozit) in stare avansata de degradare, demolata partial, avand obtinuta Autorizatie de demolare (A.D. nr. 28/21.10.2014) care greveaza spatiul din fata cladirii teatrului

- fosta statie pentru transport in comun extinsa si refunctionalizata in bar cu terasa - care greveaza parcare din sud
- garaj pentru 2 locuri, din placi de beton armat care greveaza zona verde aferenta str. M. Eminescu

Acestea vor fi trecute in domeniul public prin intelegerea legala dintre parti pentru a fi posibila realizarea obiectivului general si obiectivelor specifice ale PUZ-ului de fata, Identificare si delimitarea pe teren a acestor suprafete va cadea in sarcina beneficiarului si va fi realizata de ingineri topometristi autorizati dupa aprobarea PUZ-ului de fata.

Realizarea circulatiilor si traseelor propuse prin PUZ nu necesita alte cedari de teren pentru drumuri sau utilitati.

Regimul de inaltime

Se va pastra regimul de inaltime existent al fiecărei parcele, ca numar de niveluri. Podurile se pot mansarda numai in cazul existentei acestora si numai in contextul pastrarii volumetriei originale.

Regimul maxim de inaltime propus pentru ansamblul studiat este de P+1^E+M. (exceptie facand blocul P+3^E existent)

Pentru pastrarea caracterului urban existent, nu se admit etajările constructiilor existente.

Este interzisa demolarea constructiilor existente la strada in scopul reconstruirii cu un numar superior de niveluri fata de cel existent. In cazul demolarii constructiilor fara statut de monument si fara valoare istorica sau ambientala, noua constructie va pastra regimul de inaltime al celei demolate, ca numar de niveluri. Orice modificare a inaltimilor noii cladiri fata de cea demolata trebuie justificata prin planse grafice, simulări tridimensionale, machete si foto-montaje realiste care sa evidentieze insertia in sit si raportul cu cladirile invecinate.

Mansardările cladirilor P si P+1^E existente sunt posibile numai in contextul existentei podului si al pastrarii configuratiei acoperisului existent. Acolo unde inaltimea acoperisului o permite, mansarda se va putea realiza si pe doua niveluri, dar numai ca subpante in cadrul aceluasi apartament. Se pot mansarda doar corpurile principale de cladiri.

Nu se admit etajari, mansardari sau extinderi ale anexelor existente.

Cladirile care se vor conserva sau restaura trebuie pastrate ca volum general sau readuse la volumetria originala.

Orice modificare a inaltimilor cladirilor fara statut de monument sau fara valoare istorica sau ambientala care pot fi conservate trebuie justificata prin planse grafice, simulări tridimensionale, machete si foto-montaje realiste care sa evidentieze insertia in sit si raportul cu cladirile invecinate

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public existent sau rezultat in urma cedarii suprafetelor necesare pentru drumuri.

Pentru constructiile cu statut de monument sau pentru cele cu valoare ambientala situate in zona de protectie se considera ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi pozitia sa in raport cu cladirile invecinate.

In cazul amplasamentului studiat, totalitatea constructiilor (cu exceptia cladirii D+P destinata muzeului speologiei si blocului P+3^E) sunt amplasate pe aliniament, fara retragere de la acesta.

Pentru a sublinia caracterul existent al zonei, se interzice retragerea constructiilor noi fata de aliniament iar, in cazurile particulare, pastrarea retragerii existente fata de aliniament sau amplasarea pe aliniament.

Bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata teren	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Suprafata amplasament	cca. 38.000 mp	100	cca. 38.000 mp	100
Terenuri care se intentioneaza a fi trecute in domeniul public pentru realizarea obiectivelor proiectului			cca. 1.220 mp	3,2%
			(se vor detalia prin masuratori topografice exacte)	
Locuinte individuale si colective	cca. 5150 mp	13,55%	cca. 5150 mp	13,55%
Spatii pentru institutii, servicii si comert situate in constructii special destinate si la parterul constructiilor de locuinte	cca 4.370 mp	11,5%	cca. 6.700 mp	17,63% (in varianta 1/2 din partere)
			cca. 9.100 mp	23,95% (in varianta 1/1 din partere)
Zone verzi amenajate	cca. 1.695 mp	4,45%	cca. 3.120 mp	8,21% (se vor detalia in faza P.T.)
Parcari, cai de acces si alei pavate cu piatra cubica	0	0	cca.5.420 mp	14,26% (se vor detalia in faza P.T.)

In calculul suprafetelor destinate locuintelor si spatiilor destinate pentru institutii, servicii si comert nu au fost incluse constructiile-anexa neconforme.

Indici urbanistici pentru ansamblul studiat :

P.O.T. existent = P.O.T. maxim propus = 25,0%

C.U.T. existent = 0,375

C.U.T. maxim propus = 0,625

Indici urbanistici in cadrul parcelei :

POT maxim propus = POT existent

CUT maxim propus = $(Scex + SC1) / St$, unde

Scex = suprafata construita existenta

SC1 = suprafata construita a corpului principal de cladire

St = suprafata parcelei.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Dotarea cu utilitatilor publice a zonei face obiectul proiectelor de specialitate, gabaritele si calitatea retelelor urmand a fi avizate de detinatorii de utilitati. Traseele acestora vor fi alese astfel incat sa treaca cat mai aproape de

consumatori in limita distantelor minime impuse de catre normele tehnice. Se va avea in vedere interesectia cat mai redusa cu canale, drumuri, etc.

Pozarea conductelor in galerii subterane se va face pe baza unor justificari tehnico-economice si in cazul unor situatii dificile (subtraversari de drumuri, ape subterane, etc.).

La amplasarea in plan si pe verticala a conductelor de apa, canalizare, electrice si curenti slabi se vor respecta distantele minime prescrise fata de alte conducte subterane sau cabluri.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA:

Alimentarea cu apa se va realiza prin implementarea proiectului *Reabilitarea si extinderea conductelor de aductiune, retelelor de distributie si retelelor de canalizare din Oravita* - Proiect nr. CS-CL-10 din 2013 intocmit de Consortiu S.C. Eptisa Romania S.R.L. si Eptisa Servicios de Ingenieria S.R.L., avand ca beneficiar pe S.C. AQUACARAS S.A.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA:

Evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale, de pe terasele si acoperisurile constructiilor, la reseaua de canalizare este posibila prin implementarea proiectului *Reabilitarea si extinderea conductelor de aductiune, retelelor de distributie si retelelor de canalizare din Oravita* - Proiect nr. CS-CL-10 din 2013 intocmit de Consortiu S.C. Eptisa Romania S.R.L. si Eptisa Servicios de Ingenieria S.R.L., avand ca beneficiar pe S.C. AQUACARAS S.A

Canalizare pluvial

Având în vedere caracterul monumental al investiției, propunem pentru scurgerea apelor pluviale înființarea unui sistem de canalizare pluvial care să deservească zona studiată și implică următoarele:

- rigole tip scaf din piatră naturală cu o lățime de 20-25 cm
- guri de scurgere din font
- canal colector principal cu cmine de vizitare (capacele din fontale cminele de vizitare se vor personaliza cu emblema orașului)
- separator de hidrocarburi la deversare.

Canalul colector principal se va realiza din tuburi de PVC 60 - tip G (PN 10), cu diametrul nominal de 350 mm. Racordurile de la gurile de scurgere la colectorul principal se vor realiza cu același tip de material, dar cu diametrul de 250 mm. Tuburile și accesoriile aferente vor respecta prevederile impuse de GP 043-99 privind calitatea și distantele normate fata de celelalte instalatii. Pozitia și numărul rigolelor, a gurilor de scurgere și a caminelor de vizitare se vor corela cu traseele stabilite în proiectele de specialitate aferente realizate, cu desenul propus al pardoselii urbane și cu modelele agreate de beneficiar.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA se va realiza în sistem individual, prin centrale termice, ce vor funcționa cu ajutorul energiei electrice sau cu combustibil solid

Proiectarea și executarea instalațiilor interioare și de încălțare pentru încălțare, sanitară, electrice și gaz vor ține seama de următoarele cerințe:

- rezistentă și stabilitate
- siguranță în exploatare
- siguranță la foc
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- izolație termică, hidrofuga și economie de energie
- protecția zgomotului

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRIC

Se vor desfiinta toti stalpii electrici existenti pe amplasamentul studiat (12 buc.) iar reseaua electrica aferenta se va monta in subteran, conform normelor europene si pastrand distantele normate fata de celelalte instalatii. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor în vigoare.

Iluminatul stradal

Corpurile de iluminat vor fi metalice si vor avea o fizicalitate adecvata zonei istorice a orasului Oravita, participand astfel la re-crearea unei atmosfere cultural-istorice, fara a genera inasa un fals istoric printr-o detaliere prea incarcata si „istorista”.

Se va mentine totalitatea stalpilor de iluminat existenti in parc.

Corpurile de iluminat stradal propuse vor fi de doua tipuri:

- de tip stalpi cu felinare, cu inaltimea de cca. 4,50 m. Acestia se vor monta la o distanta interax de cca 10 m, pe principalele trasee ale sitului si perimetral zonelor tratate
- de tip console cu felinare, dispuse pe cladirile existente la cota de cca. 4,50 m fata de CTS locala (pe cladirea de locuinte P+1E aferenta frontului nordic al str. M. Eminescu, pe fatada posterioara a Bisericii Catolice, pe cladirea U.F.E.T., spre parc)
- In scuarul din fata Teatrului se vor amplasa reflectoare pentru iluminatul artistic a zonei mediane de acces a cladirii-monument istoric a teatrului.

Pozitia si numarul corpurilor de iluminat stradal se vor corela cu traseele stabilite in proiectele de specialitate aferente realizate si cu modelele agreate de beneficiar.

TELECOMUNICATII

În zona se pot dezvolta retele de telecomunicatii dispuse in subteran, de catre operatori de telecomunicatii. De la acestea se vor asigura bransamente individuale.

În proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor în vigoare.

RETEA TVC

În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarilor zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune prin cablu (fibra optica), care se va amplasa de asemenea in subteran.

GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face selectiv si controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre operatorii specializati autorizati, în baza unui contract si transportate la deponeele acceptate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Fiind vorba de un proiect al carui obiectiv general este imbunatatirea urbanistica prin reamenajarea unui spatiu public in zona centrala a Oravitei, prin identificarea de solutii de amenajare arhitecturala si peisagera integrate, conforme cu normele si prescriptiile contemporane ce trateaza interventiile in zone istorice protejate, cuprinzand locuinte si functiuni complementare – servicii, institutii si comert, odata cu asigurarea calitativ i cantitativ a

utilităților necesare acestora, amplasarea unităților industriale și serviciilor poluante fiind interzisă, nu va fi vorba de capacități de producție, materii prime, auxiliare și combustibili utilizați, sau de produse și subproduse obținute.

Este permisă și chiar încurajată utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru: comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea de orice natură a zonei înconjurătoare (magazin alimentar, cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc).

Lucrările ce se vor realiza la executarea obiectivelor în cauză, respectiv lucrările aferente dotărilor tehnico-edilitare (drumuri, alei, apă, canalizare, rețele electrice, cabluri telefonice) nu prezintă un factor negativ pentru calitatea mediului. Acestea vor avea doar rolul de îmbunătățire a condițiilor de confort pentru viitorii utilizatori din zona PUZ-ului studiat.

Lucrările propuse nu prezintă un factor negativ care să afecteze calitatea solului și subsolului. Factorii de mediu apă și aer nu vor fi afectați semnificativ. Prin urmare lucrările propuse nu au impact negativ asupra mediului.

Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat cât și prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echipării edilitare* – propunerile prezentate în **PLAN URBANISTIC ZONAL : AMENAJARE PIĂȚET PUBLIC ȘI PIETONAL ZONA TEATRULUI VECHI, ORAVIȚA**

nu afectează:

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului și subsolului
- ecosistemele terestre și acvatice
- așezările umane sau alte obiective de interes public.

Nu există surse de zgomot, vibrații și radiații.

De eurile rezultate sunt cele obișnuite, manajere, specifice funcțiunilor permise prin PUZ-ul de față. În urma desfășurării activității nu rezultă de eurii cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Se va asigura existența unor recipiente cu capac, din materiale care să permită spălarea și decontaminarea lor, în vederea colectării, depozitării intermediare și a transportului de eurii menajere (fără potențial contaminant), ca și prezența unor recipiente acoperite, rezistente, pentru depozitarea exterioră a de eurilor menajere, până la evacuarea la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localității. Rețeaua de drumuri propusă permite accesul mașinilor de gunoi.

Spațiile verzi existente și propuse se vor amenaja corespunzător. Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele verzi amenajate propuse în PUZ-ul de față. Singurele intervenții permise sunt : alei pietonale, piste pentru bicicliști, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, și numai în măsura în care servesc funcțiunea zonei. Se va încuraja plantarea de arbori pe spațiul verde, în special în vecinătatea parcarilor și aleilor pietonale. Ei se vor planta astfel încât să nu stănjenească iluminatul natural al locuințelor.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076/2004)

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, în special, la:

- a) Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
- b) Se incadreaza in prevedirile PUG-ului si al regulilor de interventie in interiorul Ansamblului Urban Oravița CS-II-a-B-11134 - sit istoric protejat.
- c) Studiind evolutia in timp a zonei si tendintele ultimilor ani s-a considerat oportuna amplificarea componentei de accesibilitate publica, fiind incurajata utilizarea unor spatii de la parterul unor cladiri de locuit pentru: comert, servicii, sau activitati ce nu contribuie la poluarea de orice natura a zonei inconjuratoare.

Realizarea pardoselii urbane din dale de piatra naturala este superioara din punct de vedere ecologic celei cu asfalt.

Conservarea, protejarea, reabilitarea si amplificarea zonelor verzi existente sunt masuri menite a imbunatatii calitatea ambientala a spatiului public.

d) Propunerile nu afecteaza negativ mediul. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale si nu se vor utiliza substante poluante care sa afecteze mediul.

e) prin respectarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal se asigura respectarea legislatiei comunitare privind protectia mediului pentru factorii de mediu: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, flora, etc.

Dezvoltarea retelelor edilitare asigura colectarea apelor uzate si pluviale, protejandu-se astfel apele subterane, solul si subsolul de poluare precum si sanatatea populatiei.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) propunerile promovate prin prezenta documentatie produc efectele in sens pozitiv. Se realizeaza dotari publice noi, locuri de munca prin serviciile create la parterul constructiilor, spatii verzi aferente, locuri de parcare.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;

c) natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;

e) marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international: fiind vorba de un proiect al carui obiectiv general este imbunatatirea urbanistica prin reamenajarea unui spatiu public in zona centrala a Oravitei, prin identificarea de solutii de amenajare arhitecturala si peisagera integrate, conforme cu normele si prescriptiile contemporane ce trateaza interventiile in zone istorice protejate – efectele preconizate sunt benefice.

3.8. Masuri de prevenire si stingere a incendiilor

1) La realizarea proiectului au fost respectate prevederile normativului P118/99.

- 2) Materialele si elementele de constructii ale cladirilor sunt in majoritate incombustibile sau greu combustibile, structura de rezistenta a acestora fiind peretii de zidarie portanta de caramida sau piatra, fapt care determina incadrarea lor in gradul I-II rezistenta la foc. Constructiile alipite sunt despartite prin pereti-calcan din zidarie, fapt ce asigura o limita de rezistenta la foc de 7 ore si impiedica propagarea incendiului de la o constructie la alta.
- 3) Caile de acces propuse (drumuri) au latimile si stratificatia caii de rulare corespunzatoare pentru a asigura accesul autospecialelor de interventie la cel putin o fatada.
- 4) Se vor prevedea hidranti de incendiu pe strada M. Eminescu si in Piata Revolutiei din Decembrie, conform plansei de reglementari edilitare.

3.9. Obiective de utilitate publica

Rețelele de apa , de canalizare, energie electrica, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunitatii. In acest context, obiectivele de utilitate publica sunt urmatoarele:

- Finalizarea lucrarilor de alimentare cu apa, canalizare menajera aflate in curs
- Pozarea in subteran a retelelor electrice, de telefonie, etc.
- Modernizarea DN 57 B, cu refaceri de trotuare si piste pentru biciclete
- Crearea de parcaje pentru institutiile de interes public, pentru turisti, inclusiv autocare
- Limitarea vitezei la 30km/h in situl istoric protejat
- Crearea unui spatiu public urban - piateta publica in fata teatrului si a unui traseu predominant pietonal catre biserica catolica, din piatra cubica
- Refacerea pavajului strazilor din situl protejat cu dale din piatra cubica
- Crearea unui concept de iluminare stradala adecvat zonei istorice
- Reabilitarea celor trei parcuri existente in perimetru
- Crearea unui centru pentru inchirieri de biciclete
- Reabilitarea cladirilor existente in perimetru
- Reabilitarea cladirii UFET si refunctionalizarea acesteia cu functiuni socio-culturale si turistice (info-centru)
- Incurajarea aparitiei de functiuni de comert si servicii pe strazile M. Novac si D. Bojinca
- Demolarea celor trei imobile neconforme
- Asanarea constructiilor provizorii de tipul anexelor gospodaresti

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona. In cazul parcelarii viitoare a vecinatatilor, se recomanda corelarea acesteia cu P.U.Z.-ul de fata, in sensul generarii unei continuitati in ceea ce priveste caile de acces si utilitatile. Durata de valabilitate propusa pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL : AMENAJARE PIATET PUBLIC I PIETONAL ZONA TEATRULUI VECHI, ORAVITA** este de **10 ani.**

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

5.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL : AMENAJARE PIATET PUBLIC I PIETONAL ZONA TEATRULUI VECHI, ORAVITA

intareste si detaliaza reglementarile din P.U.Z.. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z-ului de fata.

5.2.BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM au stat in principal *Ghidul privin Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000* aprobat prin Ord.176/N /2000 de M.L.P.A.T., avand ca si cadru legal Legea 350/2001, Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata), Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata), Legea administratiei publice locale (nr. 69/1991, republicata), Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998), Legea privind exproprierea pentru utilitate publica (33/1994), Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (7/1996), Legea privind calitatea in constructii (10/1995), Legea privind protectia mediului (137/1995, republicata), Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997), Legea apelor (107/1996), Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (213/1998), Legea privind regimul concesiunii (219/1998), Legea privind zonele protejate (5/2000), Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice, Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National, HGR nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, HGR nr. 63/1994 ; HGR 163/1997 ; HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii, Codul Civil, Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, Legea 84/1996, HGR nr. 611/1997, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

5.3.DOMENIUL DE APLICARE

Deoarece proiectul de fata se refera strict la amplasamentul delimitat, fara a si propune sa modifice caracteristicile functionale majore ale acestuia, prescriptiile cuprinse in prezentul R.L.U. se vor inscrie in prescriptiile existente pentru UTR 2. Ele vor detalia strict teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului de fata.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5.4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Spatiile verzi existente si propuse se vor amenaja corespunzator. Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi amenajate propuse in PUZ-ul de fata. Singurele interventii permise sunt : alei pietonale, piste pentru biciclisti, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, si numai in masura in care servesc functiunea zonei.

Se va asigura prin proiect necesarul de spatii verzi.

Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde, in special in vecinatatea parcarilor si aleilor pietonale. Ei se vor planta astfel incat sa nu stanjeneasca iluminatul natural al apartamentelor.

Pardoseala urbana minerala a pietetelor, scuarurilor, strazilor, parcarilor, aleilor si scarilor din zona istorica detaliata se va realiza numai din dale sau calupuri de piatra naturala (piatra cubica), asfaltul fiind interzis. Asfaltul este permis numai pe tronsonul aferent DN 57 B care strabate zona.

In ceea ce priveste **protejarea patrimoniul construit**, renovarea si restaurarea cl dirilor pune accent pe conservarea fondului construit istoric. Se va pune accent pe conservarea cl dirilor, în sensul refacerii tuturor elementelor compozitionale arhitecturale si pe consolidarea structural în sensul restaurarii: consolidari, operatiuni impotriva umiditatii (de infiltratie, din precipitati si eroziuni eoliene).

Asupra cladirilor-monument istoric se pot efectua doar interventii de restaurare conservativa. Este permisa refunctionalizarea acestora (excluzand Teatrul Vechi) si realizarea de mansarde in podurile existente dar conservand /restaurand si sistemul structural al acestora, considerat de asemenea valoros.

5.5 .REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Proiectarea si executarea constructiilor si instalatiilor se va face astfel incat acestea sa realizeze si sa mentina pe intreaga durata de utilizare, urmatoarele cerinte:

- rezistenta si stabilitate;
- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- izolatie termica, hidrofuga si economie de energie;
- protectie impotriva zgomotului.

5.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea fa de aliniament

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public existent sau rezultat in urma cedarii suprafetelor necesare pentru drumuri.

Pentru constructiile cu statut de monument sau pentru cele cu valoare ambientala situate in zona de protectie se considera ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi pozitia sa in raport cu cladirile invecinate.

In cazul amplasamentului studiat, totalitatea constructiilor (cu exceptia cladirii D+P destinata muzeului speologiei si blocului P+3^E) sunt amplasate pe aliniament, fara retragere de la acesta.

Pentru a sublinia caracterul existent al zonei, se interzice retragerea constructiilor noi fata de aliniament iar, in cazurile particulare, pastrarea retragerii existente fata de alinament sau amplasarea pe aliniament.

Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei - Conform Regulamentului General de Urbanism. Sunt exceptate de la regulamentul general corpurile cu valoare istorico-ambientala, unde restaurarea sau refacerea corpului va pastra amplasamentul initial.

Amplasarea constructiilor unele fata de celelalte in interiorul parcelei

Conform Regulamentului General de Urbanism. Sunt exceptate de la regulamentul general corpurile cu valoare istorico-ambientala, unde restaurarea sau refacerea corpului va pastra amplasamentul initial.

5.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

In cazul cladirilor-monument istoric si in cazul celor cu valoare ambientala, mentinute, se vor pastra accesele auto existente, in cazul in care exista. Realizarea de acces auto la acestea se va face fara afectarea materialului existent.

Autorizarea execut rii construc iilor noi va fi permis numai în cazul asigur rii posibilit ilor de acces la drumurile publice.

Accese pietonale

Autorizarea execut rii construc iilor va fi permis numai în cazul asigur rii acceselor pietonale, potrivit importan ei i destina iei construc iei.

5.8.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA TEHNICO - EDILITARA

art. 1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiilor de canalizare si de energie electrica.

art.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice, sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Toate retelele stradale de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, etc. se vor realiza subteran.

Art. 3. Proprietatea publica supra retelelor tehnico-edilitare

Retelele de alimentare cu apa si canalizare, retelele de alimentare cu energie electrica, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunitatii.

5.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA I DIMENSIUNILE TERENULUI I CONSTRUC IILOR

Parcelarea

Se va pastra parcelarul istoric existent neschimbat sau se va modifica numai in cazul in care, in urma unor cercetari istorice sau arheologice va aparea necesitatea reconstituirii formei si dimensiunilor originale.

Unificarea de parcele in vederea contruirii de cladiri sau dotari agabaritice este interzisa.

Indici urbanistici

Indici urbanistici pentru intreg ansamblul studiat :

P.O.T. existent = P.O.T. maxim propus = 25,0%

C.U.T. existent = 0,375

C.U.T. maxim propus = 0,625

Indici urbanistici in cadrul parcelei :

POT maxim propus = POT existent

CUT maxim propus = $(Scex + SC1) / St$, unde

Scex = suprafata construita existenta

SC1 = suprafata construita a corpului principal de cladire

St = suprafata parcelei.

Inaltimea constructiilor

Se va pastra regimul de inaltime existent al fiecarei parcele, ca numar de niveluri. Podurile se pot mansarda numai in cazul existentei acestora si numai in contextul pastrarii volumetriei originale.

Regimul maxim de inaltime propus pentru ansamblul studiat este de $P+1^E+M$. (exceptie facand blocul $P+3^E$ existent)

Pentru pastrarea caracterului urban existent, nu se admit etajurile constructiilor existente.

Este interzisa demolarea constructiilor existente la strada in scopul reconstruirii cu un numar superior de niveluri fata de cel existent. In cazul demolarii constructiilor fara statut de monument si fara valoare istorica sau ambientala, noua constructie va pastra regimul de inaltime al celei demolate, ca numar de niveluri. Orice modificare a inaltimei noii cladiri fata de cea demolata trebuie justificata prin planse grafice, simulari tridimensionale, machete si foto-montaje realiste care sa evidentieze insertia in sit si raportul cu cladirile invecinate.

Mansardarile cladirilor P si $P+1^E$ existente sunt posibile numai in contextul existentei podului si al pastrarii configuratiei acoperisului existent. Acolo unde inaltimea acoperisului o permite, mansarda se va putea realiza si pe doua niveluri, dar numai ca subpante in cadrul aceluiasi apartament. Se pot mansarda doar corpurile principale de cladiri.

Nu se admit etajari, mansardari sau extinderi ale anexelor existente.
Cladirile care se vor conserva sau restaura trebuie pastrate ca volum general sau readuse la volumetria originala.

Orice modificare a inaltimilor cladirilor fara statut de monument sau fara valoare istorica sau ambientala care pot fi conservate trebuie justificata prin planse grafice, simulari tridimensionale, machete si foto-montaje realiste care sa evidentieze insertia in sit si raportul cu cladirile invecinate

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei, conform PUG si reglementarilor specifice zonelor istorice protejate.

Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastile ale unor tipuri de arhitectur nespecifice, care imita stiluri arhitecturale straine de regiune sau utilizeaza materiale traditionale nespecifice regiunii.
- Sunt interzise imitatiile de materiale.
- Este interzisa utilizarea tamplariei de PVC si de aluminiu pentru usi, ferestre sau alte elemente de fatada, chiar daca materialul protector imita materialul traditional
- Se va restaura tamplaria istorica originala daca este posibil sau se va reface identic, din acelasi material (lemn sau metal). Este interzisa realizarea de vitraje pe tamplarie de lemn sau metal cu alte dimensiuni, sectuni sau configuratii (subampartiri, sens de deschidere) fata de cele originale.
- Acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi de forma, culoarea si dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu tigle speciale prinse cu mortar de var. Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa. Lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restaura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide si fungicide si se vor vopsi. Crearea de noi lucarne se va supune autorizarii DMI si serviciului de urbanism al primariei sub rezerva evitarii multiplicarii excesive si cu conditia executiei celor noi, identice cu cele existente pe acoperisul cladirii sau pe imobile comparabile. Partile metalice ale acoperisurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) daca se vor executa din tabla de zinc, aceasta se va lacui in tente de culoare inchisa. Se recomanda folosirea tablei de cupru sau a celei aramite. In proiectele de modificare se cauta pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta, si de regula, se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.
- Cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele. Se interzic : cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton.

- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor numai în cazul în care acestea există și au valoare istorică și ambientală. În celelalte cazuri se pot utiliza numai ferestre de tip tabachera situate în planul sarpantei, dispuse pe pantele nevizibile de pe domeniul public.
- Se interzice modificarea acoperișurilor și a lucarnelor fără avize, utilizarea învelitorilor cu materiale, forme, culori și texturi nespecifice.
- Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.
- Se interzice decaparea tencuielilor de epocă, utilizarea tencuielilor cu ciment, tencuieli rugoase tip strop, calcio-vechio atât la interior cât și la exterior - placaje cu suprafețe de marmură, plăci ceramice, cărmidă aparentă - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament - caramizi, plăci B.C.A., etc. Se vor folosi tencuieli lise, dăruite, cu mortar de var-nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale. Nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calcio-vechio și cu conținut de ciment precum și placajele, atât la interior cât și la exterior.
- Se interzice realizarea de paramente sau elemente de beton armat lăuate aparente, buciardate sau brut-decofrate. Acestea sunt permise numai dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate prin proiect de către DMI și de serviciul de urbanism al primăriei.
- Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: suprînălțări, demolări, strapungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale elementelor existente.
- Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacerea fatadelor.
- Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adaosurilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.
- Se vor suprima rețelele și conductele parazite.
- Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, golurilor și profilelor tamplăriei exterioare precum și a acoperișurilor. Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, mături, elemente de lemn) și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, creează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.
- Zidăriile din piatră sau elemente de piatră de talie, placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modanatură (cornișe, bandouri, suvasmente), se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca pe baza de mostre (granulații, culoare) aceasta să se identifice cu cea naturală.

- Tencuielile si zugravelile vor fi in tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe baza de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti. Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui sa se restaureze.
- Se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de usi sau de porti.
- Se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu exceptia celor istorice-artistice
- Obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale sau cu modele comparabile.
- Se va autoriza folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- Se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii si desen vor fi compatibile cu specificul cladirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului. Sunt interzise usile prefabricate in stil rustic sau alte diverse stiluri.
- Se interzice amplasarea de diverse sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a climatului interior se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.
- Lucrarile vechi de feronerie (grilaje, balcoane, decoratii, etc.) se vor conserva si restaura. Modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente. La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public.
- Curtile de serviciu, spatiile gospodaresti sau locurile de depozitare a pubelelor vor fi disimulate in interiorul imobilelor.
- La cladirile cu statut de monument, fatadele spre curtile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, impreuna cu amenajarea terenului aferent si a pavajului acestuia. Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui sa faca obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau imbracaminte, adaugat documentatiei pentru autorizatia de constructie (la curti interioare, ganguri, etc.).
- La constructiile noi se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei. Alegerea materialelor traditionale se va face in conformitate cu prescriptiile referitoare la constructii existente.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine. Se autorizeaza inscriptii privind natura activitatii excluzand orice publicitate de marca. Se recomanda materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj. Se recomanda dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcata prin modul de amplasare a firmei. Se interzice amplasarea de dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv, inscriptii luminoase moderniste, inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri. Firmele perpendiculare pe fatada se vor inspira din consolele traditionale cu insemne de meserii si activitati realizate din fier forjat. Firmele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara

daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceeasi functiune. Literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafata fatadei fara suport unitar.

5.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPA II VERZI I ÎMPREJMUIRI

Parcaje, garaje i anexe

Cladirile si anexele parazitare ale monumentelor istorice si cele situate in zona de protectie a monumentelor istorice nu vor fi mentinute, avandu-se in vedere demolarea lor.

Se interzice amplasarea de garaje pe domeniul public, iar cele existente se vor demola.

Parcarile amenajate pe domeniul public se vor pava cu dale de piatra naturala sau calupuri (piatra cubica).

Spa ii verzi

Spatiile verzi existente si propuse se vor amenaja corespunzator. Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi amenajate propuse in PUZ-ul de fata. Singurele interventii permise sunt : ale pietonale, piste pentru biciclisti, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, si numai in masura in care servesc functiunea zonei.

Se va asigura prin proiect necesarul de spatii verzi.

Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde, in special in vecinatatea parcarilor si aleilor pietonale. Ei se vor planta astfel incat sa nu stanjeneasca iluminatul natural al apartamentelor.

Împrejmuiri, parapeti, porti

Se va desfiinta parapetul de beton care margineste parcul existent in zona teatrului la nord si sud. In acest parc, in interior si perimetral se vor amplasa delimitari de tipul parapetilor-bancheta realizati din piatra.

Se va desfiinta gardul metalic al gradinii de vara a teatrului.

Se va restaura parapetul de piatra existent ce separa strada M. Eminescu de strada D. Bojinca in zona denivelata. Pe acesta se vor amplasa expozitii temporare de arta in strada, parcaje suspendate pentru biciclete. Zidul respectiv va fi secondat la partea inferioara de banchete de piatra.

Delimitarea dintre zona pietonala si cea destinata traficului auto se va face cu bolarzi fiksi si rabatabili adecvati zonei istorice, turnati din fonta sau piatra artificiala, cu forme si detalii traditionale sau simple, neutre, de factura moderna.

Împrejmuirea teraselor din piateta teatrului se poate accepta numai in vederea provizoratului, in timpul functionarii efective, cu elemente de tip jardinera sau cu elemente amovibile, cu forme traditionale sau simple, neutre, de factura moderna.

Se vor conserva si restaura elementele de tip gard zidit existente la cladirile istorice precum si gardul metalic al bisericii.

Se vor conserva si restaura portile istorice existente impreuna cu detaliile originale si se vor reface cele distruse, identic, prin analogie sau in concordanta cu stilistica cladirii si a zonei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5.11.UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Amplasamentul studiat se incadreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta **UTR 2**, conform PUG.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. FUNCTIUNI DOMINANTE PROPUSE ALE SUBUNITATII

Funciunile dominante propuse sunt « **L** » - locuire si « **Is** » - institutii, servicii publice si comert .

2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE SUBUNITATII

Spatii verzi, parcaje, drumuri, cai de acces, pietete, scuaruri.

3. UTILIZARI PERMISE

In constructiile existente, dar fara elemente valoroase din punct de vedere istoric sau arhitectural

si

in constructiile noi propuse in locul celor fara valoare istorica sau ambientala demolate

se permit functiuni de locuire individuala si colectiva si functiuni pentru institutii, servicii si comert, incurajandu-se amplficarea functiunilor publice la nivelurile inferioare ale cladirilor, cu parcajele aferente.

Constructiile-monument istoric si cele cu valoare istorica si ambientala vor fi tratate preferential, functiunea va fi adaptata conditionarilor existente, punandu-se in valoare elementele istorice, alegerea functiunii facandu-se prin raportare la rezultatele studiilor istorice de caz.

Este permisa amenajarea unor ample parcarri exterioare, descoperite, pe domeniul public.

Este permisa amenajarea de spatii verzi plantate, locuri de joaca pentru copii si agrement.

4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Pe domeniul public este permisa amenajarea de pietete, scuaruri, strazi, alei si scari numai din dale sau calupuri de piatra naturala (piatra cubica). Asfaltul este permis numai pe tronsonul aferent DN 57 B care strabate zona.

Este permisa realizarea de ateliere sau unitati de prestari servicii la parterul imobilelor cu conditia ca personalul acesteia sa fie de max. 10 angajati.

Existenta acestor dotari de mica activitate nu va putea fi transformata intr-o afacere mijlocie, de productie, cu un personal mai numeros.

5. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare.

6. UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale, de productie, depozitelor en-gros, serviciilor poluante.

Este interzisa realizarea de garaje individuale.

Este interzisa realizarea de parcaje acoperite pe domeniul public.

Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi amenajate propuse in PUZ-ul de fata. Singurele interventii permise sunt : alei pietonale, piste pentru biciclisti, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, si numai in masura in care servesc functiunea zonei.

Este interzisa utilizarea asfaltului ca material de pardoseala urbana in zonele indicate.

Este interzisa amplasarea unor functiuni mai complexe, prin comasarea mai multor parcele sau a unei insule intregi.

In cladirile-monument istoric si in cladirile cu valoare ambientala sunt interzise functiuni care subampart spatiile interioare excesiv sau care implica transformari radicale, prin desfiintari de ziduri si material original.

Totodata, pentru intreg ansamblul, sunt interzise functiunile care densifica lotul existent, spatiile de depozitare care deservesc o retea care depaseste limitele zonei studiate, functiuni susceptibile a aduce un surplus de autovehicule sau poluare de orice fel (chimica, acustica, vizuala).

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit:

Arh. Andrei RACOLTA